



Effekt på jordpriser af yderligere opkøb af landbrugsjord til "natur"

Hansen, Jens

Publication date:
2013

Document version
Også kaldet Forlagets PDF

Citation for published version (APA):

Hansen, J., (2013). *Effekt på jordpriser af yderligere opkøb af landbrugsjord til "natur"*, Nr. 030-0003/13-5480, 4 s., mar. 08, 2013. IFRO Udredning Nr. 2013/4

IFRO Udredning



Effekt på jordpriser af yderligere
opkøb af landbrugsjord til "natur"

Jens Hansen

IFRO Udredning 2013 / 4

Effekt på jordpriser af yderligere opkøb af landbrugsjord til "natur"

Forfatter: Jens Hansen

Udarbejdet på foranledning af Natur- og Landbrugskommissionen i henhold til aftale mellem Fødevareøkonomisk Institut og Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri om myndighedsberedskab

Institut for Fødevare- og Ressourceøkonomi

Københavns Universitet

Rolighedsvej 25

1958 Frederiksberg

www.ifro.ku.dk

Effekt på jordpriser af yderligere opkøb af landbrugsjord til ”natur”

Nærværende notits, der er udarbejdet på foranledning af Natur- og Landbrugskommissionen, har til formål at vurdere effekten af yderligere opkøb af landbrugsjord til naturformål, dvs. effekten af opkøb ud over det aktuelle opkøb på omkring 3.200 ha om året. Mere præcist ønskes en vurdering af virkningen af ekstra opkøb dels på 1.800 ha om året og dels på 6.800 ha om året både frem til 2020 og frem til 2050.

Som grundlag for vurderingen skal nævnes, at der i almindelig fri handel blev omsat mellem 2.574 og 4.192 landbrugsejendomme om året fra 2006 til 2011 med et samlet areal – inklusive gårdsplads, veje og hegn mv. – varierende fra 59.000 ha til 96.000 ha.

Endvidere skal nævnes, at det samlede landbrugsareal, inkl. brak, udgjorde 2.639.000 ha i 2012, mens det nævnte ekstra opkøb fra 2014-20 vil udgøre 12.600 ha i alt ($7 \cdot 1.800$) ved et opkøb på 1.800 ha om året og 47.600 ha ($7 \cdot 6.800$) ved et opkøb på 6.800 ha om året. Frem til 2050 bliver der under de to forudsætninger om det årlige opkøb til et samlet ekstra opkøb på henholdsvis 66.600 ha og 251.600 ha. Lægges hertil det aktuelle opkøb på 3.200 ha om året, kommer det samlede opkøb til naturmål op på 35.000 ha eller 70.000 ha frem til 2020 samt på 185.000 ha eller 370.000 ha frem til 2050.

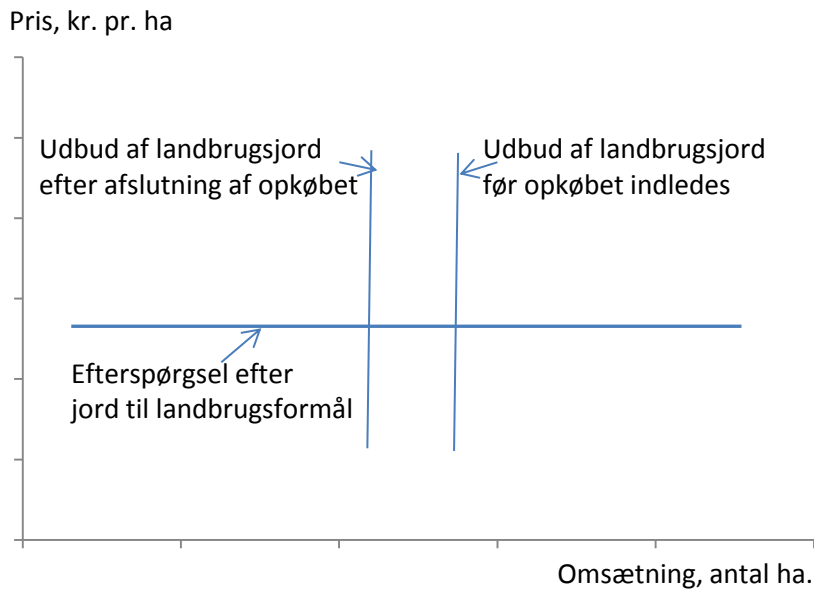
Opkøbs effekt på jordprisen er forskellig på kort sigt (dvs. mens opkøbet finder sted) og på langt sigt (efter købet er afsluttet).

Langsigtet effekt.

På langt sigt må prisen på landbrugsjord antages bestemt dels af nettoafkastet af jorden, inklusive bidrag hertil fra landbrugsstøtten, men efter fradrag af jordskatter, dels af realrenten med tillæg af risikopræmie. Jo højere nettoafkast, desto højere jordpriser, og jo højere realrente, desto lavere jordpriser.

Opkøb af landbrugsjord til naturformål vil – i takt med at opkøbet finder sted – medvirke til at formindske det samlede landbrugsareal og hermed bidrage til at reducere planteproduktionen samt formodentlig også husdyrproduktionen. Reduktionen i den danske landbrugsproduktion vil imidlertid næppe føre til højere priser på landbrugsprodukter her i landet, da de danske produktpriser er bestemt af priserne på landbrugs- og fødevarer inden for EU-området og på verdensmarkedet. Konklusionen er derfor, at nettoafkastet af landbrugsjorden – udtrykt i kr. pr. ha – ikke påvirkes på langt sigt (efter afslutningen af opkøbet) af yderligere opkøb af landbrugsjord, og at prisen på landbrugsjord derfor heller ikke påvirkes. Som vist i figur 1, er efterspørgselskurven for landbrugsjord vandret på langt

sigt. Det betyder – som det også ses – at den reduktion i det samlede landbrugsareal og hermed i udbuddet af landbrugsjord, som opkøbet medfører, ikke påvirker jordprisen.



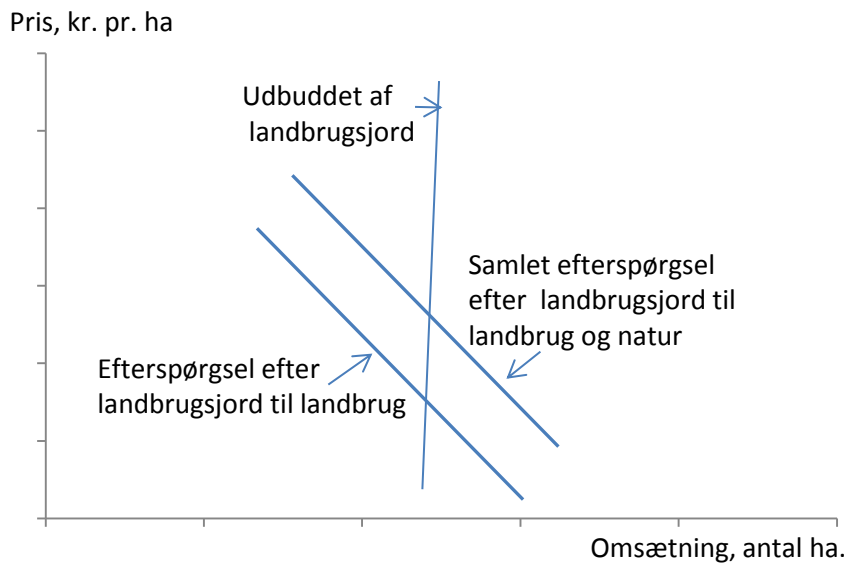
Figur 1. Langsigtet effekt på jordprisen af opkøb af landbrugsjord til naturformål. På langt sigt er efterspørgselskurven vandret, hvorfor en forskydning af udbudskurven mod venstre – der er resultatet af et mindre samlet landbrugsareal – ikke påvirker jordprisen.

Den negative effekt på planteproduktionen vil udover størrelsen af det opkøbte areal afhænge af arealets bonitet (dets dyrkningsmæssige kvalitet), mens effekten på husdyrproduktion udover omfanget af opkøbet vil afhænge af husdyrintensiteten i de områder, hvor opkøbet finder sted.

Kortsigtet effekt

På kort sig vil yderligere opkøb af landbrugsjord til naturformål have en vis – formodentlig mindre – opadrettet effekt på jordprisen, der dog vil afhænge af, om der opkøbes yderligere 1.800 ha om året eller yderligere 6.800 ha om året. En mere præcis angivelse af effekten på jordprisen er ikke mulig.

Forklaringen på den kortsigtede opadrettede effekt på jordprisen er, at efterspørgslen efter landbrugsjord på kort sigt falder med stigende jordpriser. (se figur 2). Denne sammenhæng betyder – som vist i figuren – at den forøgelse af efterspørgsel, som opkøbet medfører, bidrager til at forøge jordprisen.



Figur 2. Kortsigtet effekt på jordprisen af opkøb af landbrugsjord til naturformål. På kort sigt falder efterspørgslen efter jord med stigende jordpriser, hvilket skyldes, at visse produktionsfaktorer såsom driftsbygninger og brugerfamiliernes arbejdskraft er faste eller kun delvis variable på kort sigt. Efterspørgslen efter jord til "natur" bidrager til at forøge den samlede efterspørgsel (kurven forskydes mod højre) med det resultat, at prisen på jord stiger.

Forskellen mellem efterspørgslen på kort og på langt sigt skyldes at visse produktionsfaktorer, såsom driftsbygninger og brugerfamiliernes arbejdskraft, er faste eller kun delvis variable på kort sigt.

Opkøbs indvirkning på jordpriserne vil udover størrelsen af det opkøbte areal afhænge af, om opkøbet sker til markedspriser eller overpriser, om opkøbet sker fra landbrugsbedrifter – eller i lokalområder – med stor husdyrtæthed, og hvor der følgelig er knaphed på jord til udbringning af gylle, samt om opkøbet er koncentreret på visse lokaliteter eller er jævnt fordelt over hele landet.

Opkøb til overpriser

Hvis køberen (staten eller fonde mv.) ikke er indstillet på at betale overpriser for jorden, vil det selvsagt være nødvendigt at købe arealer, der er sat til salg, eller – hvis særlige jordstykker ønskes købt – vente til de pågældende arealer sættes til salg.

Ved opkøb af jord til overpriser vil overprisen i sig selv kunne have en vis afsmittende virkning på jordpriserne – navnlig lokalt. Opkøb til overpriser bidrager således til at forøge landmandens/sælgerens egenkapital, hvilket – sammen med de heraf følgende bedre muligheder for at optage lån i pengeinstituttet – vil sætte landmanden i stand til at betale en højere pris for anden landbrugsjord. Hertil kommer, at landmænd af psykologiske grunde

antagelig er mere rede til at købe anden jord eller anden landbrugsejendom til relativt høje priser, når der er opnået en overpris ved salg af jord.

Når det gælder opkøb jord til overpriser, skal det endvidere bemærkes, at det kan medvirke til at skabe forventninger blandt landmænd om, at de også fremover kan opnå overpriser med salg til naturformål, hvilket vil vanskeliggøre senere køb til markedspriser.

Opkøb af jord fra bedrifter med stort husdyrhold

Opkøb af jord fra bedrifter med stor husdyrproduktion i forhold til arealet kan næppe foretages uden at betale en vis overpris for jorden eller alternativt uden at kompensere for den negative effekt på økonomien i husdyrproduktionen, der følger af reduktionen i bedriftens areal og hermed af forringede muligheder for produktion af grovfoder til kvægholdet og forringede muligheder for bortskaffelse af gyllen.

Geografisk fordelingen af opkøbet

Hvis der er store geografiske forskelle med hensyn til den andel af landbrugsarealet, der opkøbes til naturformål, må der selvsagt ligeledes forventes væsentlige forskelle med hensyn til den opadrettede effekt på jordprisen. Opkøb af store dele af arealet i visse områder vurderes således – alt andet lige – at kunne resultere i betydelig højere jordpriser i de pågældende områder. Dette gælder navnlig, hvis opkøbet til naturformål sker til overpriser.